

LA PLACE DE FRANCE ET LE LOTISSEMENT DE LA COUTURE DU TEMPLE À PARIS

1608-1630

PAR

LYDIA MÉRIGOT

SOURCES

La série S des Archives nationales et surtout le minutier central des notaires de Paris ont constitué les principales sources de cette étude. Le Cabinet des titres de la Bibliothèque nationale a été également utilisé.

INTRODUCTION

L'extension désordonnée de Paris au xvi^e siècle provoqua la première prise de conscience par la royauté du danger que représentait la croissance des faubourgs. La période qui suivit le retour de Henri IV dans la capitale rendit plus aigu ce problème; une prodigieuse activité reconstructrice se manifesta alors, favorisée par le roi et dirigée par lui.

Le projet de la place de France et le lotissement de la couture du Temple n'en forment que l'un des aspects, mais portent la marque de ce souci d'urbanisme naissant.

PREMIÈRE PARTIE

UN PROJET D'URBANISME : LA PLACE DE FRANCE

La place de France devait être la troisième des places créées à Paris sous le règne de Henri IV.

La seule source connue jusqu'alors, faisant état de l'existence du projet royal, était une gravure exécutée en 1615, d'après un dessin de Claude Chastillon. Les affirmations de cet auteur, souvent sujettes à caution, se trouvent cependant confirmées par la présence de deux plans aux Archives nationales, dont le premier n'est autre que le plan joint au procès-verbal d'arpentage de la couture du Temple du 18 décembre 1608. En procédant à une rapide comparaison entre ce dernier et la gravure, il apparaît que celle-là constitue un témoignage valable; les renseignements qu'elle nous donne, en effet, sur la forme et les dimensions du projet s'avèrent dans l'ensemble exacts. Seule erreur appréciable,

la porte accompagnant la place devait s'élever, non pas à l'intersection des rues Vieille-du-Temple et de Bretagne, mais sur la rue du Pont-aux-Choux.

Les deux arrêts du Conseil d'État et des Finances, seuls actes officiels concernant l'entreprise, ne permettent pas d'en déterminer le promoteur, ni d'en fixer avec précision la date, qui remonte au moins à la fin de 1608.

Contrairement à l'opinion couramment admise, ce projet n'affectait pas directement la couture du Temple et n'empiétait que légèrement sur sa bordure orientale.

Par sa forme semi-circulaire, par ses dimensions (son diamètre était de quarante toises, soit cent cinquante-six mètres), par son type de place-carrefour, il présentait une originalité indéniable sur les places créées à cette époque et conçues comme des lieux clos. La nouveauté du schéma radio-concentrique n'est toutefois qu'apparente, car il est issu des nombreux dessins de villes idéales imaginés par les Italiens, généralisés par les ingénieurs militaires, et tout porte à croire que Claude Chastillon, topographe-géographe du roi, en fut l'auteur.

Ce projet dépassait cependant le cadre purement architectural, et envisageait la formation d'un quartier desservi par un réseau de huit voies convergeant vers la place. Il n'avait, en outre, aucun caractère artificiel, car il semble bien que priorité ait été donnée à certains impératifs géographiques; il est probable, en effet, que la situation de la place a été déterminée par la position même de la « porte Royale » ouverte dans l'axe nord-est vers Meaux, à l'emplacement de la future porte Saint-Louis. Bien plus, un véritable plan d'aménagement comportant un canal circulaire autour de Paris était également prévu. La réalisation de cette place aurait satisfait à toutes les préoccupations esthétiques de l'époque : notion de perspective et de triomphe certes, mais aussi uniformité des sept pavillons doubles qui en formaient le demi-cercle, et symétrie imposée aux constructions bordant les rues axiales, logis d'ailleurs sans aucun caractère somptueux et répondant parfaitement à la situation et à la politique économiques de la France.

L'installation prévue du Grand Conseil donnait une fonction administrative à ce quartier qualifié de « royal » par les actes officiels. Le souverain semblait particulièrement résolu à mener à bien ce dessein, et tenta même vainement de réunir au domaine la couture du Temple avoisinante. Le début des travaux était fixé au printemps 1610, mais l'assassinat du roi et les désordres qui s'ensuivirent en empêchèrent la réalisation; seules, les rues de Bretagne et de Poitou déjà percées en portent encore de nos jours le témoignage.

DEUXIÈME PARTIE

LE PREMIER LOTISSEMENT

CHAPITRE PREMIER

L'ALIÉNATION DE LA COUTURE DU TEMPLE

La couture du Temple, partie du domaine des hospitaliers s'étendant à l'est de l'enclos et à l'intérieur de l'ancien rempart de Charles V, couvrait

encore au début du XVII^e siècle huit hectares et demi de jardins potagers loués à des maraîchers. Le maigre profit retiré par l'ordre de ces baux l'avait incité depuis le milieu du XVI^e siècle à envisager le lotissement. Le projet de la place de France ne pouvait qu'accélérer cette mesure qui fut entérinée par une bulle prise lors du concile ordinaire, le 10 mai 1607.

Malgré les difficultés soulevées par l'expropriation des jardiniers, la première créée se déroula après l'arpentage des lieux, le 20 décembre 1608. Les propositions reçues par le grand prieur ne lui parurent pas suffisamment avantageuses, et c'est à la troisième créée seulement que l'ensemble du terrain fut adjugé à un simple bourgeois de Paris, Michel Pigou. Ce dernier s'engageait dans le contrat à verser à l'ordre, outre 44.000 livres tournois, une indemnité de 8.000 livres tournois pour les jardiniers. Il était tenu également de respecter certaines servitudes instaurées par le grand voyer pour le lotissement du quartier. Des lettres patentes données par Henri IV le 7 janvier 1609, confirmant ce bail à cens, légalisèrent l'entreprise qui allait pouvoir commencer.

CHAPITRE II

LOTISSEURS ET ACHETEURS

Derrière Michel Pigou agissait en réalité un consortium de quatre hommes qui, tous, s'étaient portés caution de ce mince personnage. Lui-même, simple prête-nom, n'était que le « domestique », l'homme de confiance de l'un d'eux, Paul Aymeret, et était issu de la bourgeoisie marchande de Tours.

La participation financière de ces différents associés n'est pas connue, mais tous bénéficièrent, après les premières ventes, d'importants lots qu'ils agrandirent aussi par des acquisitions personnelles. Un certain nombre de comparses mineurs évoluent également dans cette entreprise en qualité, semble-t-il, de simples bailleurs de fonds; parmi eux se détache la personnalité de François Rousselet, ancien contrôleur général des fortifications de Paris, Ile-de-France et Picardie, le propre gendre d'Ambroise Paré.

Les quatre associés, cependant, demeuraient les principaux lotisseurs. Le plus puissant, Paul Aymeret, seigneur de Gazeau, par ses fonctions de maître ordinaire en la Chambre des comptes à Paris, appartenait à la noblesse de robe et détenait à la fin de l'opération le dixième du terrain. Charles Margonne, commissaire des guerres, était de plus modeste extraction, son père Guillaume Margonne, qui avait engagé des fonds dans l'affaire, étant un simple juré-contrôleur de vins; à eux deux, ils possédaient le cinquième de la couture du Temple. Quant à Sébastien Cramoisy, alors à ses débuts dans le monde de la librairie, il s'était associé à l'une des cautions, Pierre Nivelles, son oncle, contrôleur provincial des guerres, pour acquérir six pour cent des terres. Cette même superficie avait été reconnue au quatrième membre du consortium, Claude du Nesme, ancien officier de finance qui apparaît comme un brasseur d'affaires. Il avait également partie liée avec Nicolas Carrel, principal lotisseur de la rue Dauphine et autre bailleur de fonds, pour l'achat d'une vaste place représentant six pour cent du terrain.

Le reste de la couture du Temple avait été vendu entre septembre 1609 et mars 1610 à cinquante-quatre acheteurs que l'on peut aisément répartir en groupes sociaux. Le cinquième des terres adjugées était détenu par les pos-

sesseurs d'offices; venaient ensuite les marchands, puis les maîtres de métier avec une forte proportion d'entrepreneurs de bâtiment.

CHAPITRE III

LES OPÉRATIONS FINANCIÈRES

Les 44.000 livres stipulées dans le contrat d'aliénation ne furent pas versées par Michel Pigou à l'ordre, mais les quatre associés, constituant une manière de banque de dépôt, s'engagèrent à faire fructifier cette somme importante : ingénieuse solution qui donnait ainsi satisfaction aux deux parties.

Le prix du terrain qui, à l'achat, se montait à environ 2 livres 11 sols tournois la toise carrée, atteignit, lors de cette première vente, de 8 à 17 livres, selon la situation des parcelles, accusant ainsi dans ce bref laps de temps une hausse sensible. Le caractère avantageux de cette première opération apparaissait donc nettement.

CHAPITRE IV

LA TOPOGRAPHIE DU QUARTIER

Le réseau des dix-huit voies, qui devait sillonner ces jardins potagers, allait être percé dès l'année 1610, selon les instructions du grand voyer, mais, exception faite pour les deux rues conduisant à la place de France (rues de Bretagne et de Poitou), il semble bien que les lotisseurs aient agi en partie à leur guise, interprétant ces instructions dans leur intérêt.

La largeur de ces rues, appréciable pour l'époque, atteignait 5 toises (9,75 m) pour les deux artères convergeant vers la place de France, et 4 toises (7,80 m), pour la majorité d'entre elles.

La liaison de ce quartier neuf avec la ville proche allait, cependant, nécessiter de nouvelles expropriations, dont l'une ne put être tranchée que par un arrêt du Conseil d'État.

Dans le même temps, le démembrement de la couture du Temple avait abouti à la formation de cent parcelles d'importance inégale, mais comportant encore des lots suffisamment étendus pour couvrir le tiers de la superficie du terrain.

Les acheteurs étaient astreints à deux servitudes importantes : le pavage de la rue sur toute la façade de leur propriété, et la symétrie à observer dans les constructions bordant les deux rues de Bretagne et de Poitou.

TROISIÈME PARTIE

LE SECOND LOTISSEMENT

CHAPITRE PREMIER

PROPRIÉTAIRES DES ANCIENNES PARCELLES ET NOUVEAUX ACQUÉREURS

Le terme de « nouvel acquéreur » sert à désigner les seconds propriétaires des places loties ou conservées intactes depuis le premier démembrement.

On constate une certaine stabilité des anciens propriétaires, mais elle demeure, néanmoins, l'exception. Parmi les acheteurs des nouvelles parcelles de maigre superficie, les entrepreneurs de bâtiment sont en majorité. La zone sud-ouest demeura cependant intacte et ces lots importants furent vendus à des officiers de finance. Une spéculation mineure eut lieu durant tout ce lotissement, certains maîtres du bâtiment procédant à des achats successifs de parcelles.

Mais un homme nouveau, Claude Charlot, allait tenir une place considérable dans la formation du quartier, en y accumulant les possessions et en jouant le rôle d'un entrepreneur. Il apparaît pourvu de la charge de trésorier des réparations et fortifications de Picardie et Ile-de-France, et entre par la suite au service du comte de Saint-Paul comme intendant de ses biens. Il allait, cependant, s'élever dans la société, grâce aux offices, en devenant secrétaire du roi. Spéculateur professionnel, il participa au lotissement de l'île Saint-Louis et, traitant notoire, fut l'un des adjudicataires de la ferme des gabelles. S'il connut des difficultés financières, il ne finit pourtant pas dans la misère et ses descendants s'agrégèrent à la noblesse.

CHAPITRE II

LES MODALITÉS ET LE MONTANT DES PAYEMENTS

La majorité des ventes effectuées lors de ce second lotissement se firent au moyen de rentes de bail d'héritage rachetables (ventes à crédit) et de paiements au comptant; ces derniers — fait surprenant pour l'époque — l'emportent nettement.

Une étude statistique est assez révélatrice des capacités financières des différents groupes sociaux, puisque le comptant est surtout utilisé par les officiers, et le crédit par les simples compagnons.

Mais, si les moyens de paiement ne jouent aucun rôle dans la valeur du prix du terrain entre 1610 et 1622, la discrimination topographique s'accroît. Trois paliers se dessinent nettement dans la hausse : les années 1612, 1615 et 1618 marquent chacune une nouvelle montée des prix due, semble-t-il, à l'initiative de deux lotisseurs, Sébastien Cramoisy, puis les religieux mathurins de Montmorency.

CHAPITRE III

LA DESTINÉE ULTÉRIEURE DES LOTISSEURS

Si l'estimation du bénéfice retiré par les lotisseurs de l'opération est impossible à déterminer, ainsi que son utilisation, un phénomène général apparaît chez tous : l'élévation sociale par les offices.

Michel Pigou lui-même s'empessa d'acquérir un petit office de juré-contrôleur de vins. Paul Aymeret chercha à se créer de hautes relations en alliant sa famille aux grands noms des cours souveraines, et ses descendants conservèrent des attaches solides avec le monde de la finance et de la robe. Charles Margonne offre un exemple type de cette mobilité sociale rendue possible par les offices : receveur général des finances à Paris et homme d'affaires

avisé, il joua un rôle d'entrepreneur dans cette opération car il construisit de beaux hôtels; mais c'est son frère Claude qui allait accéder à la noblesse en achetant la charge de conseiller secrétaire du roi et de ses finances. La réussite éclatante de Sébastien Cramoisy comme libraire et directeur de l'Imprimerie royale est bien connue; la personnalité de Pierre Nivelles demeure plus effacée, il fit cependant une honorable carrière dans les offices en devenant secrétaire de Marie de Médicis. Quant à Claude du Nesme et à Nicolas Carrel, ils gardent tout leur mystère et, s'il est certain que du Nesme, spéculateur hasardeux, fit banqueroute, les activités de Carrel, limitées — semble-t-il — aux lotissements, demeurent peu connues. Les descendants de François Rousselet, en acquérant des offices, poursuivirent une ascension désormais classique.

CHAPITRE IV

L'AMÉNAGEMENT DU QUARTIER

C'est entre 1610 et 1630 que le quartier allait prendre son aspect définitif. Peu de rues nouvelles cependant furent ouvertes depuis le premier lotissement, les opérations de voirie les plus importantes étant la couverture des deux égouts de la rue Vieille-du-Temple et de l'actuelle rue de Normandie.

Le morcellement du terrain s'était activement poursuivi, et le nombre comme la superficie globale des petites parcelles traduisent un effritement considérable de la propriété. La dislocation des parcelles dans la zone nord selon une certaine unité type ne se retrouvant pas dans le sud du quartier, on peut considérer la zone sud comme plus résidentielle.

L'approvisionnement en eau et le ravitaillement de ce quartier neuf ne furent pas négligés, et l'on y pourvut par l'installation d'une fontaine et par la création d'une halle réservée à la boucherie.

Les deux paroisses avoisinantes de Saint-Nicolas-des-Champs et de Saint-Jean-en-Grève se partagèrent ce territoire urbain et le troisième couvent parisien des capucins trouva place dans cette « nouvelle ville ».

CONCLUSION

Cette vaste entreprise s'était révélée fructueuse pour le consortium des lotisseurs. Sous leur impulsion, un quartier avait rapidement surgi du sol, mais il ne semble pas que, dans son ensemble, il ait présenté un caractère aristocratique.

PLANS

Reconstitution du projet de la place de France. — Premier plan de lotissement. — Situation des parts revenant aux bénéficiaires des déclarations. — Possessions des lotisseurs. — Deuxième plan de lotissement.